

TESIS

**PENERBITAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN BAGI
PERSEKUTUAN KOMANDITER (PASCA BERLAKUNYA SURAT
EDARAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN
PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 2/SE-HT.02.01/VI/2019)**

Untuk Memenuhi Persyaratan

Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan



Oleh :

ALOYSIUS NUGRAHADI PRASETYO

NIM : 12218022

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS ILMU HUKUM UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA**

2020

LEMBAR PENGESAHAN

TESIS INI TELAH DISETUJUI

Pada Tanggal, 03 Agustus 2020

Oleh :

Dosen Pembimbing



Dr. Moh. Saleh S.H., M.H.

Mengetahui :

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya



Dr. Habib Adjie S.H., M.Hum.

LEMBAR PENGESAHAN

**TESIS INI TELAH DIREVISI
Pada Tanggal, 25 Agustus 2020**

Oleh :
Dosen Pembimbing


Dr. Moh. Saleh S.H., M.H.

Mengetahui :

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya


Dr. Habib Adjie S.H., M.Hum.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Tesis Dengan Judul **“PENERBITAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN BAGI PERSEKUTUAN KOMANDITER (PASCA BERLAKUNYA SURAT EDARAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 2/SE-HT.02.01/VI/2019).”**

Dengan penuh kesadaran, penulis yang bertanda tangan dibawah ini, menyatakan bahwa tesis ini dengan judul di atas, benar-benar adalah hasil karya ilmiah penulis sendiri. Jika dikemudian hari terbukti bahwa karya ini merupakan duplikat, tiruan plagiat atau dibantu orang lain secara keseluruhan, maka tesis ini dan gelar magister yang diperoleh, dapat dinyatakan batal demi hukum.

Surabaya, 29 Agustus 2020

Penulis,



Aloysius Nugrahadi Prasetyo

NIM : 12218022

ABSTRAK

Penelitian ini berjudul Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Bagi Persekutuan Komanditer (Pasca Berlakunya Surat Edaran Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019). Penulis memilih judul ini bertujuan untuk memberikan penjelasan mengenai kedudukan dan keabsahan dari Surat Edaran Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/SE-HT.02.01/VI/2019 yang diperuntukkan bagi Persekutuan Komanditer.

Metode penelitian yang digunakan dalam menjawab isu hukum yang diangkat dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif, dengan 2 (dua) pendekatan yakni : *statute approach*, *conceptual approach*. Sumber bahan penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Metode analisis yang digunakan dalam menyusun data dan penelitian pada penulisan penelitian ini adalah metode deduksi yaitu metode penyelidikan didasarkan pada asas-asas yang bersifat umum untuk menerangkan peristiwa yang bersifat khusus atau dari teori yang bersifat umum terhadap fakta-fakta yang bersifat konkrit.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa Kedudukan Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor : 2/SE-HT.02.01/VI/2019 dalam pendaftaran Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh persekutuan komanditer serta mengetahui dan menganalisis mengenai Keabsahan sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh kantor pertanahan atas pendaftaran yang diajukan oleh persekutuan komanditer. Penelitian ini dinilai sangat tepat guna menjawab masalah pertanahan khususnya penerbitan sertipikat Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh Persekutuan Komanditer.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa : (1) Kedudukan Surat Edaran Menteri dalam sistem hukum di Indonesia, bukan termasuk sebagai kategori Peraturan Perundang-Undangan (*regeling*), hal itu dikarenakan surat edaran tidak memenuhi unsur-unsur sebagai norma hukum dan hanya merupakan peraturan kebijakan yang bersifat prosedural atau pelaksana operasional saja. (2) Keabsahan sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh kantor pertanahan atas persekutuan komanditer melalui Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor:2/SE-HT.02.01/VI/2019 tidak berlaku mengikat karena norma di dalamnya bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang subjek yang dapat menguasai tanah dengan hak guna bangunan.

Kata Kunci : Surat Edaran, Hak Guna Bangunan, Persekutuan Komanditer.

ABSTRACT

This study is entitled Issuance of Building Use Rights Certificate for Limited Partnership (Post the enactment of the Minister of Agrarian and Spatial Circular Letter / Head of National Land Agency Number 2/SE-HT.02.01/VI/2019). The author chose this title aims to provide an explanation of the position and validity from Circular of the Minister of Agrarian and Spatial Planning / Head of National Land Agency Number 2/SE-HT.02.01/VI/2019 intended for limited partnership.

The research method used in answering legal issues raised in this study uses normative juridical legal research methods, with 2 (two) approaches namely : statute approach, conceptual approach. The source of research material used in writing this thesis is primary legal material and secondary legal material. The analytical method used in compiling data and research at the writing of this study is the deduction method, namely the method of inquiry based on general principles to explain events that are specific or from general theories of concrete facts.

This study aims to determine and analyze the Position of the Minister of Agrarian Circular and Spatial Planning / Head of the National Land Agency number : 2/SE-HT.02.01/VI/2019 in the registration of the Right to Build Building submitted by the limited partnership as well as knowing and analyzing the validity of the Right to Build Certificate issued by the land office for registration submitted by the limited partnership. This research is considered very appropriate in order to address the issue of land, especially the issuance of a certificate of Building Use Rights submitted by the Military Alliance.

The results showed that : (1) The position of Minister's Circular in the legal system in Indonesia is not included in the category of Legislation, that is because the circular does not meet the elements as legal norms and is only a procedural policy regulation or operational implementation only; (2) The validity of a certificate of Building Use Rights issued by the land office of a limited partnership through the Circular of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning / Head of the National Land Agency number : 2/SE-HT.02.01/VI/2019 not binding because the norms in it contradict the Basic Agrarian Law and Government Regulations governing subjects who can control land with building rights.

Keywords: *Circular letter, building rights, Limited Partnership.*

Daftar Isi

Halaman Judul.....	i
Lembar Pengesahan Disetujui.....	ii
Lembar Pengesahan Telah Direvisi.....	iii
Surat Pernyataan Keaslian Tesis.....	iii
Abstrak.....	iv
<i>Abstract</i>	v
Ringkasan.....	vi
Kata Pengantar.....	viii
Motto.....	x
Daftar Isi.....	xi
BAB I : PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	9
1.3. Tujuan Penelitian.....	9
1.4. Manfaat Penelitian.....	10
1.5. Orisinalitas Penelitian.....	10
1.6. Tinjauan Pustaka.....	14
1.7. Metode Penelitian.....	21
1.7.1. Tipe Penelitian.....	21
1.7.2. Pendekatan Masalah.....	21
1.7.3. Sumber Bahan Hukum.....	22
1.7.3.1. Sumber Hukum Primer.....	22
1.7.3.2. Sumber Hukum Sekunder.....	22
1.7.4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum.....	23

1.7.5. Analisis Bahan Hukum.....	23
1.8. Sistematika Penulisan.....	24
BAB II : KEDUDUKAN SURAT SURAT EDARAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR : 2/SE-HT.02.01/VI/2019 DALAM PENDAFTARAN HAK GUNA BANGUNAN YANG DIAJUKAN OLEH PERSEKUTUAN KOMANDITER	
2.1. Bentuk Hukum Surat Edaran.....	25
2.2. Syarat Formil dan Materil Dalam Pembentukan Surat Edaran.....	37
2.3. Kedudukan Surat Edaran Dalam Sistem Hukum Indonesia.....	48
BAB III : KEABSAHAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG DITERBITKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN ATAS PENDAFTARAN YANG DIAJUKAN OLEH PERSEKUTUAN KOMANDITER	
3.1. Tolok Ukur Keabsahan Sertipikat Hak Guna Bangunan.....	53
3.2. Akibat Hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Diperuntukkan Bagi Persekutuan Komanditer.....	61
3.3. Kekuatan Pembuktian Kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan Oleh Persekutuan Komanditer.....	68
BAB IV PENUTUP.....	77
4.1. Kesimpulan.....	79
4.2. Saran.....	80
Daftar Pustaka.....	81

Kesimpulan

Sebagai jawaban dari rumusan masalah, dengan ini penulis merangkum kesimpulan dari penelitian ini yaitu :

1. Kedudukan Surat Edaran Menteri dalam sistem hukum di Indonesia, bukan termasuk sebagai kategori Peraturan Perundang-Undangan (*regeling*), hal itu dikarenakan surat edaran tidak memenuhi unsur-unsur sebagai norma hukum dan hanya merupakan peraturan kebijakan yang bersifat prosedural atau pelaksana operasional saja. Penerbitan surat edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor:2/SE-HT.02.01/VI/2019 bertujuan dalam rangka untuk memberi kemudahan pelayanan pertanahan bagi Perseroan Komanditer agar lebih mudah bergerak dalam investasi, akan tetapi Surat edaran tersebut bertentangan dengan Undang-Undang yang lebih tinggi, yaitu Pasal 36 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria *juncto* Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, serta Pasal 39 Ayat (1) huruf c, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Keabsahan sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh kantor pertanahan atas persekutuan komanditer melalui Surat Edaran Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor:2/SE-HT.02.01/VI/2019 tidak berlaku mengikat karena norma di dalamnya bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang subjek yang dapat menguasai tanah dengan hak guna bangunan. Meskipun Penerbitan surat edaran tersebut merupakan bentuk pelaksanaan tugas dan wewenang Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan

Daftar Pustaka

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2007.

_____, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.

Abdul R. Saliman et.al., *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, Prenada Media, Jakarta, 2006.

A. Hamid S.Attamimi, *Hukum tentang Peraturan Perundang-undangan dan Peraturan Kebijakan (Hukum Tata Pengaturan)*, Pidato Purna Bakti Guru Besar Tetap Universitas Jakarta, 1993.

AP Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2002.

Albertjan Tollenaar, *Soft Law and Policy Rules in the Netherlands* (2012) Netherlands Administrative Law Library.

Ali Rido, R, *Badan Hukum dan Kedudukan Badan Hukum Perseroan, Perkumpulan. Koperasi, Yayasan, Wakaf*, Alumni, Bandung, 2002.

Bagir Manan dan Kuntana Magnar, *Beberapa Masalah Hukum Tata Negara Indonesia*, Alumni, Bandung, 1997.

_____, *Hukum Positif Indonesia* (Satu Kajian Teoritik), FH UII Press, Yogyakarta, 2004.

_____, *Peraturan Kebijakan*, Varia Peradilan, Bandung, 2008.

_____, *Asas, Tata Cara dan Teknik Penyusunan Peraturan Perundang-undangan dan Peraturan Kebijakan*, Ceramah di Departemen Pertambangan dan Energi RI, Jakarta, 8 April 1994.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2002.

Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Pusat Bahasa, Cetakan Pertama, Edisi Keempat, Gramedia, Jakarta, 2008.

Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 1994.

E. Utrecht, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Pustaka Tinta Mas, Surabaya, 1986.

Echols, John M. dan Hassan Shadily, *An English-Indonesian Dictionary, direvisi dan diedit oleh John U. Wolff et. al.*, Kamus Inggris-Indonesia, Cetakan Kesepuluh, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2007.

Gunawan Widjaja, *Seri Aspek Hukum dalam Bisnis: Persekutuan Perdata, Persekutuan Firma dan Persekutuan Komanditer*, Kencana, Jakarta, 2006.

Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, Mandar Maju, Bandung.

Harawaty, N., *Kerancuan Persekutuan Komanditer (CV) Sebagai Subyek Hak Guna Bangunan (HGB) dan implikasinya*, Universitas Gajah Mada, 2010.

Hartanto, A., *Hukum Pertanahan : karakteristik jual beli tanah yang belum terdaftar hak atas tanahnya*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2014.

H.M.N. Purwosutjipto, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia, Bentuk-Bentuk Perusahaan*, Djambatan, Jakarta, 1995.

H.D. van Wijk & Willem Konijnenbelt, *Hoofdstukken van Administratief Recht*, Uitgeverij Lemma BV, Utrecht, 1988.

H.M. Laica Marzuki, "*Peraturan Kebijaksanaan (Beleidsregel): Hakikat Serta Fungsinya Selaku Sarana Hukum Pemerintahan*", Makalah ini pernah disajikan pada penataran hukum nasional hukum acara dan hukum administrasi negara, yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin tanggal 26 – 31 Agustus 1996 di Ujung Pandang.

HR, Ridwan, *Diskresi dan Tanggung Jawab Pemerintah*, Cetakan Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2014.

I. G. Rai Widjaja, *Hukum Perusahaan: Undang-Undang dan Peraturan Pelaksana di Bidang Usaha*, Kesaint Blanc, Bekasi, 2005

_____, *Hukum Perusahaan*, Kesaint Blanc, Jakarta, 2005.

I.C. van der Vlies, *Buku Pegangan Perancang Peraturan Perundang-undangan*, Direktorat Jenderal Peraturan Perundang-undangan Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, 2005.

J.B. Daliyo dkk, *Hukum Agraria I*, Prehallindo, Jakarta, 2001.

Jimly Asshiddiqie, *Perihal Undang-Undang*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010.

Kenneth Culp Davis, *Administrative Law Text*, Third Edition, ST. Paul, Minn: West Publishing Co, 1972.

Le Sueur, AP dan JW Herberg, *Constitutional and Administrative Law*, First Published, Cavendish Publishing Limited, London, 1995.

Limbong, B., *Hukum Agraria Nasional*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012.

Marcus Lukman, 1996, *Eksistensi Peraturan Kebijaksanaan dalam bidang Perencanaan dan Pelaksanaan Rancana Pembangunan di Daerah serta Dampaknya terhadap Materi Hukum Tertulis Nasional (Suatu Studi di Provinsi Kalimantan Barat Pembangunan lima tahun III, IV dan V)*, Disertasi di Universitas Padjadjaran Bandung, 1996.

M. Manullang, *Pengantar Ekonomi Perusahaan*, Ghalia Indonesia, Bandung 1980.

Marbun, SF., *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia*, cet-3, revisi, FH UII Press, Yogyakarta, 2011.

Martina Künnecke, *Tradition and Change in Administrative Law: An Anglo-German Comparison*, First Published, Springer, New York, 2007.

Marhel, J., *Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum*, Universitas Nusa Cendana Indonesia, 2013.

Meuwissen, *Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum, dan Filsafat Hukum* (Terjemahan B. Arief Sidharta), Refika Aditama, Bandung.

Muslim, A. F., *Tanggung Jawab Pengurus Persekutuan Komanditer (CV) dalam Keadaan Pailit*, Universitas Islam Jakarta, 2017.

Mochtar Kusumaatmadja dan B. Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum Buku I*, Alumni, Bandung, 2000.

N.M Spelt dan J.B.J.M Ten Berge, *Pengantar Hukum Perizinan*, disunting oleh Philipus M. Hadjon, Cetakan Pertama, Yuridika, Surabaya, 1993.

Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto, *Perihal Kaedah Hukum*, Alumni, Bandung, 1978.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta, 2005.

Rochmat Soemitro, *Badan Hukum Perseroan*, IKAPI, Bandung, 1997.

Roger Douglas dan Melinda Jones, *Administrative Law; Commentary and Materials*, The Federation Press, Sydney, Edisi Ketiga, 1999.

R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata Burgerlijke Wetboek*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1985.

_____, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Pradnya Paramita, Jakarta 2008.

Raharjo, H., *Hukum Perusahaan*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009.

R.Sakiman, A., *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan : Teori dan Contoh Kasus*, Kencana, Jakarta, 2011.

R.Soerjatin, *Hukum Dagang I dan II*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1987.

Rimbano, D., & Wahyuni, M, “*Planning Atas Pajak Penghasilan Badan Pada Semua Persekutuan Komanditer (CV) di Kota Lubuklinggau dan Kota Bengkulu*”, CRMJ Creative Research Management Journal, Volume 2, Nomor 1, Juni 2018.

Saptini, E., *Kewenangan Para Sekutu CV Dalam Memfidusiakan Peralatan Operasional Perusahaan*, Universitas Sebelas Maret, 2015.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Grafindo Persada, Jakarta, 2001.

Sadhu Bagas Suratno, *Pembentukan Peraturan Kebijakan Berdasarkan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, e-Journal Lentera Hukum Universitas Jember, 2017.

Sadjijono, *Memahami Beberapa Bab Pokok Hukum Administrasi*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2008.

Santi, E. S., *Fungsi Birokrasi Pertanahan dalam Penerbitan Sertipikat Tanah Sebagai Alat Bukti Yang Kuat*. Universitas Diponegoro, 2013.

Sudargo Gautama dan Ellyda Soetiyarto, *Komentar Atas Peraturan-peraturan Pelaksana UUPA*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.

Urip Santoso, *Hukum Agraria*, Kencana, Jakarta, 2013.

Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perseroan dan Badan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000.

Yetti Komalasari Dewi, *Pemikiran Baru Tentang Persekutuan Komanditer (CV): Studi Perbandingan KUHD dan WVK Serta Putusan-Putusan Pengadilan Indonesia dan Belanda*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2016.